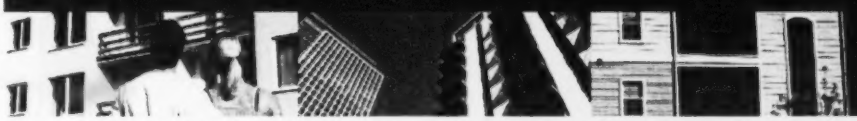
LE MARCHÉ DE L'HABITATION

RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF
RMR de Thunder Bay



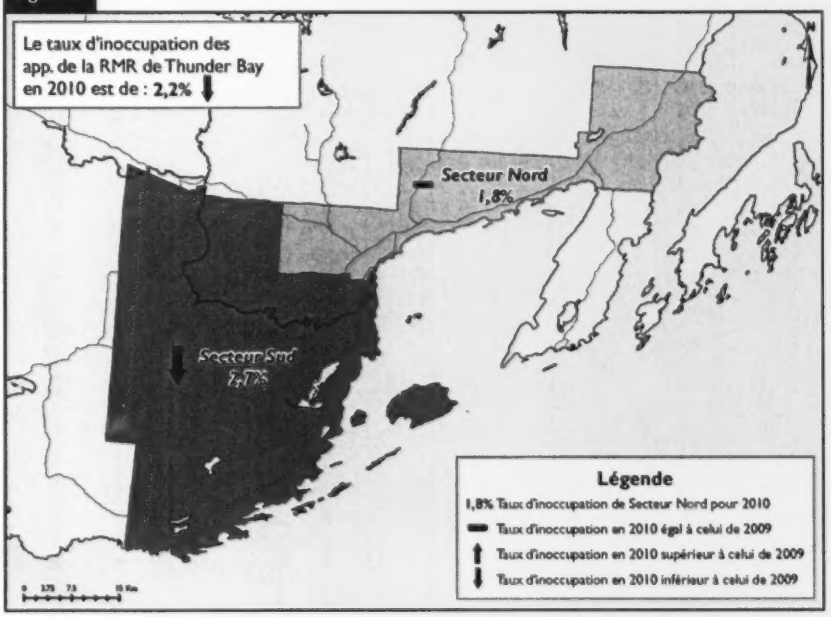
SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2010

Faits saillants

- Le taux d'inoccupation s'est stabilisé : il s'est fixé à 2,2 % en octobre 2010, contre 2,3 % douze mois plus tôt.
- Le loyer moyen d'un échantillon fixe[1] de logements de deux chambres s'est accru de 2,4 %, majoration qui est inférieure à celle de 2,9 % intervenue entre octobre 2008 et octobre 2009.
- Les facteurs qui exercent des pressions à la baisse sur le taux d'inoccupation sont, d'une part, les ajouts limités à l'offre locative et, d'autre part, la légère amélioration de la situation de l'emploi qui entraîne une plus forte immigration interne.
- On peut s'attendre en 2011 à un modeste retranchement à 2,0 % du taux d'inoccupation, en raison de la croissance plus robuste de l'emploi et de l'afflux continu d'immigrants que celle ci suscitera.

Figure 1



[1] Par échantillon fixe, on entend un échantillon constitué uniquement d'immeubles qu'avaient en commun les enquêtes réalisées en octobre 2009 et en octobre 2010.

Table des matières

1 Faits saillants
2 Perspectives du marché locatif
4 L'abordabilité des logements locatifs de Thunder Bay diminue
4 Perspectives du marché locatif
5 Aperçu national
6 Carte des zones d'enquête
7 Description des zones d'enquête
8 Tableaux du rapport sur le marché locatif

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

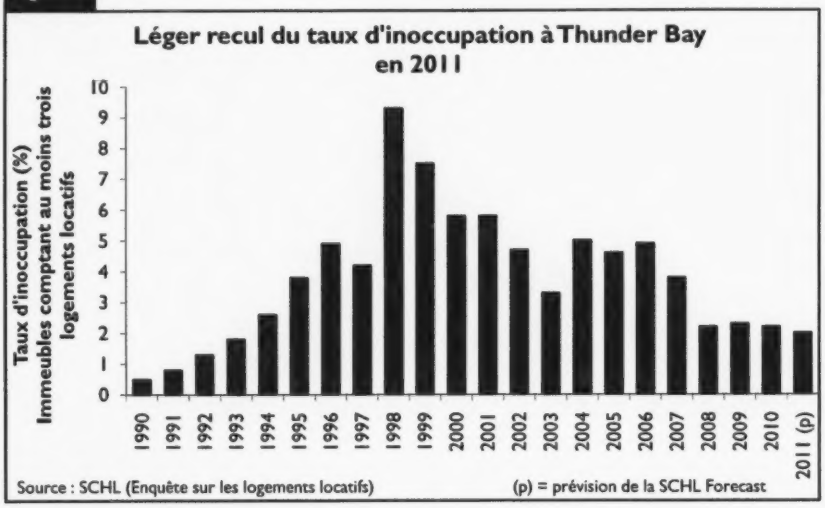
À cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Canada

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

SCHL CMHC
AU CŒUR DE L'HABITATION

Figure 1



Perspectives du marché locatif

Le taux d'inoccupation à Thunder Bay fléchit quelque peu

Le taux d'inoccupation des immeubles locatifs comptant trois unités ou plus dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Thunder Bay s'est retranché de 2,3 %, en octobre 2009, à 2,2 %, en octobre de cette année, selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) de l'automne 2010 diffusés par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) (voir le tableau 1.1.1).

Par suite de la faible diminution de la proportion d'unités vacantes observée en octobre, Thunder Bay se classe désormais au 9e rang des 35 RMR du Canada de plus de 100 000 habitants sur le plan de la faiblesse du taux d'inoccupation. L'autre grand centre du Nord de l'Ontario, Sudbury, a vu son taux s'accroître et se hisser de 2,9 % l'an dernier à 3,0 % cette année. Ailleurs dans le Nord-Ouest de la province, et plus exactement à Kenora, la proportion d'unités locatives vacantes en octobre a bondi, passant de 0,8 %, en 2009, à 3,9 %, en 2010.

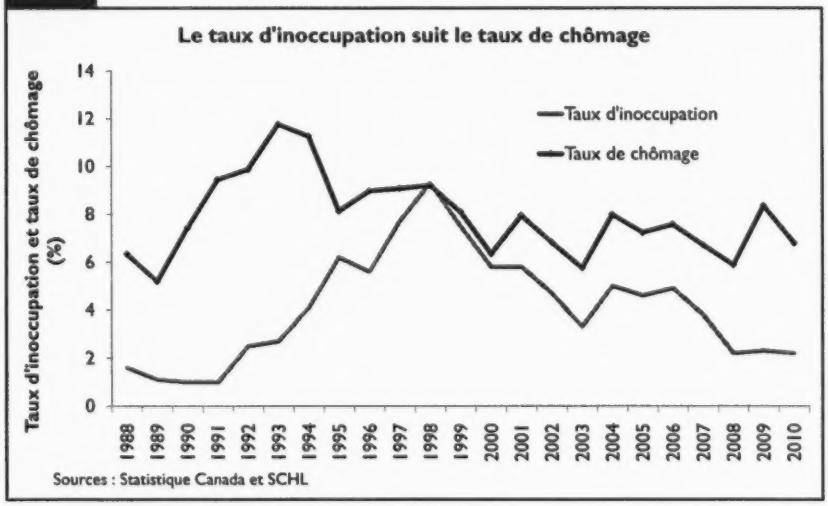
La demande locative retrouve un peu de vigueur

Le taux d'inoccupation à Thunder Bay accuse cette année un certain recul pour différentes raisons, entre autres parce que la situation de l'emploi s'est améliorée : on observe une hausse d'emplois de 0,6 % entre 2009 et 2010. Dans le secteur des services et chez les 18 à 24 ans, le marché du travail affiche dernièrement d'assez bons résultats, ce qui a pu stimuler la demande de logements locatifs, vu que les jeunes adultes sont plus souvent locataires que propriétaires.

Après plusieurs années de mauvaises nouvelles, le bilan migratoire, redevenu positif en 2008-2009 à Thunder Bay, a aidé à réduire la proportion de logements locatifs vacants en 2010. Le redressement de ce bilan est dû à la fois à la migration intraprovinciale et à la migration internationale.

Les inscriptions dans les établissements d'enseignement postsecondaire, qui n'ont cessé de s'accroître à Thunder Bay, continuent d'alimenter en grande partie la demande locative. Le manque de places dans les résidences qui leur sont destinées a poussé les étudiants à se tourner vers le marché privé et créé une demande visant spécifiquement les unités situées à proximité de l'université Lakehead et du collège Confederation. Les nouveaux effectifs que l'université Lakehead compte depuis cet automne incluent un plus grand pourcentage de finissants de la 12e année d'études secondaires, au détriment de la

Figure 2



proportion d'étudiants adultes.

L'offre locative demeure presque inchangée. Depuis plusieurs années, il est clair que son seul accroissement provient de la création d'unités à partir de logements existants, notamment par des ajouts, des rénovations ou des conversions, ou encore de la mise en location de copropriétés. Comme nous l'avions rapporté à l'époque, on a dénombré en 2008 l'achèvement de 12 unités locatives, mais presque aucun autre depuis.

L'activité sur le marché de la revente se ressent sur le marché locatif

Sachant que la proportion d'unités vacantes n'a diminué que de un dixième de 1 %, il était évident que d'autres facteurs exerçaient des pressions à la hausse sur le taux d'inoccupation à Thunder Bay. En dépit de son faiblissement depuis mai 2010, le marché de la revente a conservé assez de vigueur, à en juger par le nombre de locataires qui ont rejoint les rangs des accédants à la propriété, profitant des bas taux hypothécaires et de la reprise de l'emploi, aussi faible soit-elle, à Thunder Bay.

Les loyers dans l'échantillon fixe montent à Thunder Bay

Le loyer moyen des unités de deux chambres situées dans l'échantillon fixe a gagné 2,4 % de 2009 à 2010, soit moins que son renchérissement de l'ordre de 2,9 % intervenu au cours des douze mois précédents (voir le tableau 1.1.5). Alors même que l'économie de Thunder Bay a commencé à se sortir du marasme dans lequel elle avait plongé en 2009, certains propriétaires-bailleurs ont peut-être bien renoncé à majorer leurs loyers, de crainte de voir que leurs locataires, mis en confiance par les bas taux hypothécaires et les modestes signes d'amélioration de la conjoncture économique, ne décident d'accéder à la propriété. Par ailleurs, le taux de disponibilité a reculé davantage que le taux d'inoccupation cette année et l'écart entre les deux s'est creusé d'une année à l'autre : c'est signe que les propriétaires-bailleurs n'ont pas pu s'assurer de recueillir les loyers du marché, vu que le roulement des locataires a été plus limité cette année que l'an dernier. Aussi faibles qu'elles aient pu être, les majorations appliquées placent Thunder Bay en quatrième position parmi les RMR de l'Ontario pour ce qui est de l'ampleur des hausses de loyers enregistrées d'une année à l'autre.

Le taux d'inoccupation des unités de une chambre a chuté

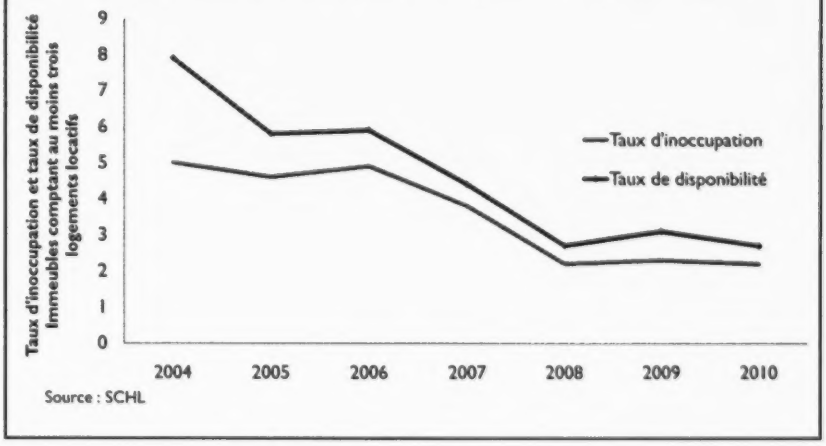
Le taux d'inoccupation global a diminué légèrement principalement en raison de la variation de la proportion des unités de une chambre vacantes, qui est descendue de 3,5 % en octobre 2009 à 2,4 % cet octobre.

Il ressort des analyses de marché portant sur le nombre d'unités que plus un ensemble locatif est grand, plus son taux d'inoccupation est faible. Dans les immeubles comptant entre 3 et 5 unités, le taux d'inoccupation s'est fixé à 3,9 %, et dans ceux qui incluent entre 6 et 19 unités, à 3,4 %, deux taux supérieurs à la moyenne. Les plus grands ensembles ont généralement présenté des taux d'inoccupation plus bas que la moyenne, ce qui peut s'expliquer par leur construction plus récente, voire l'abondance de commodités qu'ils offrent par comparaison aux immeubles de moindre envergure de la ville.

La prépondérance de grands ensembles mieux équipés peut exercer un attrait certain sur les jeunes ménages et sur ceux n'ayant plus d'enfant à la maison qui quittent de plus petites collectivités du Nord-Ouest de la province pour venir habiter à Thunder Bay (voir le tableau 1.3.1). L'âge moyen de la population de Thunder Bay et de la région du Nord-Ouest dépasse celui de l'Ontario et du Canada. Les jeunes peuvent être tentés par un mode de vie davantage exempt de responsabilités d'entretien

Figure 3

Taux d'inoccupation et taux de disponibilité Thunder Bay



Source : SCHL

que la vie en location permet, compte tenu des choix limités en matière d'habitation qui s'offrent à eux à Thunder Bay.

Les ensembles locatifs doivent leur plus ou moins forte popularité non seulement au nombre d'unités qu'ils comptent, mais aussi à leur âge. Les immeubles construits il y a de 20 à 50 ans sont en général les plus prisés. Bon nombre des plus grands blocs à appartements datant de cette époque sont gérés par les mêmes entreprises qui ont acquis la réputation de bien entretenir les propriétés dont elles ont la responsabilité (voir le tableau 1.2.1.).

Un examen du taux d'inoccupation selon les fourchettes de loyers montre que celui-ci est plus élevé parmi les unités qui se louent à moins de 600 $, ce qui laisse supposer l'existence d'un mouvement des locataires des unités les plus économiques vers des unités plus coûteuses (voir le tableau 1.4).

Le loyer moyen est relativement bon marché à Thunder Bay

Les unités dans les nouveaux ensembles trouvent preneur à un plus haut prix. Dans les immeubles achevés après 1990, par exemple, les appartements de deux chambres se louent en moyenne 920 $. Thunder Bay affiche le plus bas loyer moyen des appartements de deux chambres de toutes les agglomérations ontariennes, à l'exception de Windsor : par conséquent, même ses unités haut de gamme sont assez abordables. Il va sans dire que les unités dans les fourchettes de loyers supérieures offrent davantage de commodités et sont mieux entretenues que celles qui se louent le moins cher (voir le tableau 1.2.2.).

L'abordabilité des logements locatifs de Thunder Bay diminue

Pour Thunder Bay, l'Indicateur de l'abordabilité des logements locatifs de la SCHL est en léger repli, vu que le loyer médian a progressé alors même que le revenu des ménages a baissé. Selon les estimations, cet indicateur se fixera à 82 en 2010, soit en-dessous de sa moyenne des 14 dernières années, qui est de 94. Une valeur de 100 pour l'Indicateur de l'abordabilité des logements locatifs signifierait que les locataires dépensent, en moyenne, exactement 30 % de leur revenu médian pour payer le loyer d'un appartement de deux chambres.

Perspectives du marché locatif

Le taux d'inoccupation à Thunder Bay est demeuré faible ces derniers temps, du fait que le taux de chômage local s'est maintenu à un bas niveau. Cette situation perdurera au cours des douze mois à venir et, du coup, le taux d'inoccupation n'augmentera guère.

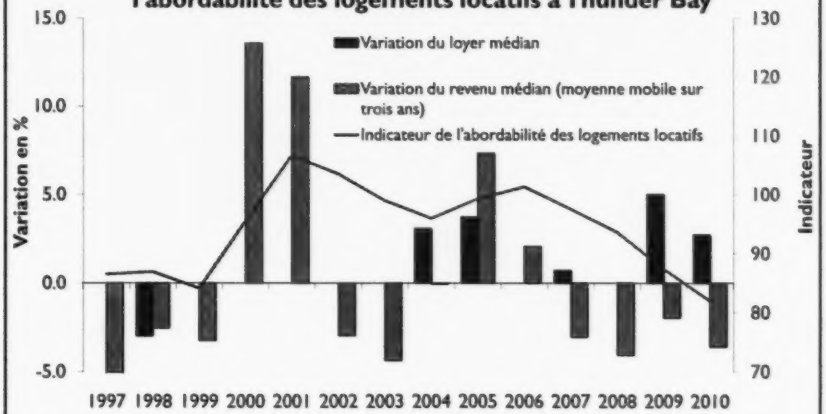
Le bilan migratoire de Thunder Bay, positif depuis 2008-2009, contribuera à réduire le taux d'inoccupation. Ce bilan positif est attribuable à la fois à la migration internationale et à la migration intraprovinciale. L'afflux migratoire a consisté pour l'essentiel en jeunes de moins de 25 ans, dont bon nombre sont des locataires ou à tout le moins des enfants de personnes susceptibles de se loger en location. En revanche, les taux hypothécaires vont rester proches de leurs plus bas taux de tous les temps et les conditions demeureront donc favorables à l'accession à la propriété.

Tout compte fait, nous prévoyons que le taux d'inoccupation se repliera à 2,0 % en 2011.

La moindre proportion d'unités vacantes poussera les loyers à la hausse en 2011, mais de 1,0 % seulement.

Figure 4

Diminution du revenu des locataires et recul de l'abordabilité des logements locatifs à Thunder Bay



Sources : Statistique Canada (Enquête sur la dynamique du travail et du revenu) et SCHL

BAISSE DU TAUX D'INOCCUPATION AU CANADA EN OCTOBRE 2010

Dans les 35 grands centres urbains[1] du Canada, le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs a diminué en octobre 2010 par rapport à un an plus tôt : il est passé de 2,8 à 2,6 %.

L'immigration continue d'être un moteur important de la croissance de la demande sur le marché locatif, car les nouveaux immigrants ont tendance à louer un logement avant d'en acquérir un. De plus, l'amélioration de la conjoncture économique a probablement stimulé la demande de logements locatifs et pesé sur les taux d'inoccupation. L'effet de ces facteurs a toutefois été atténué par le repli du niveau de l'emploi chez les jeunes, qui a sans doute fait diminuer la formation de ménages chez les jeunes adultes (moins de 24 ans), parmi lesquels on trouve une majorité de locataires.

Dans les immeubles neufs et existants confondus, le loyer mensuel moyen des appartements de deux chambres au Canada se chiffrait à 860 $ en 2010, alors qu'il était de 836 $ en 2009. Les plus élevés, à l'échelle des régions métropolitaines de recensement (RMR), ont été enregistrés à Vancouver (1 195 $), Toronto (1 123 $), Calgary (1 069 $), Ottawa-Gatineau (partie ontarienne, 1 048 $), Victoria (1 024 $) et Edmonton (1 015 $), seuls grands centres où le loyer mensuel moyen atteignait ou dépassait 1 000 $. Les loyers moyens les plus bas dans la catégorie des appartements de deux chambres ont été observés à Trois-Rivières (533 $), Saguenay (535 $) et Sherbrooke (566 $).

À l'échelle des provinces, c'est en Alberta (1 036 $), en Colombie-Britannique (1 019 $) et en Ontario (980 $) que les logements se louaient le plus cher en moyenne, et au Québec (666 $), à Terre-Neuve-et-Labrador et au Nouveau-Brunswick (668 $) qu'ils étaient les plus abordables.

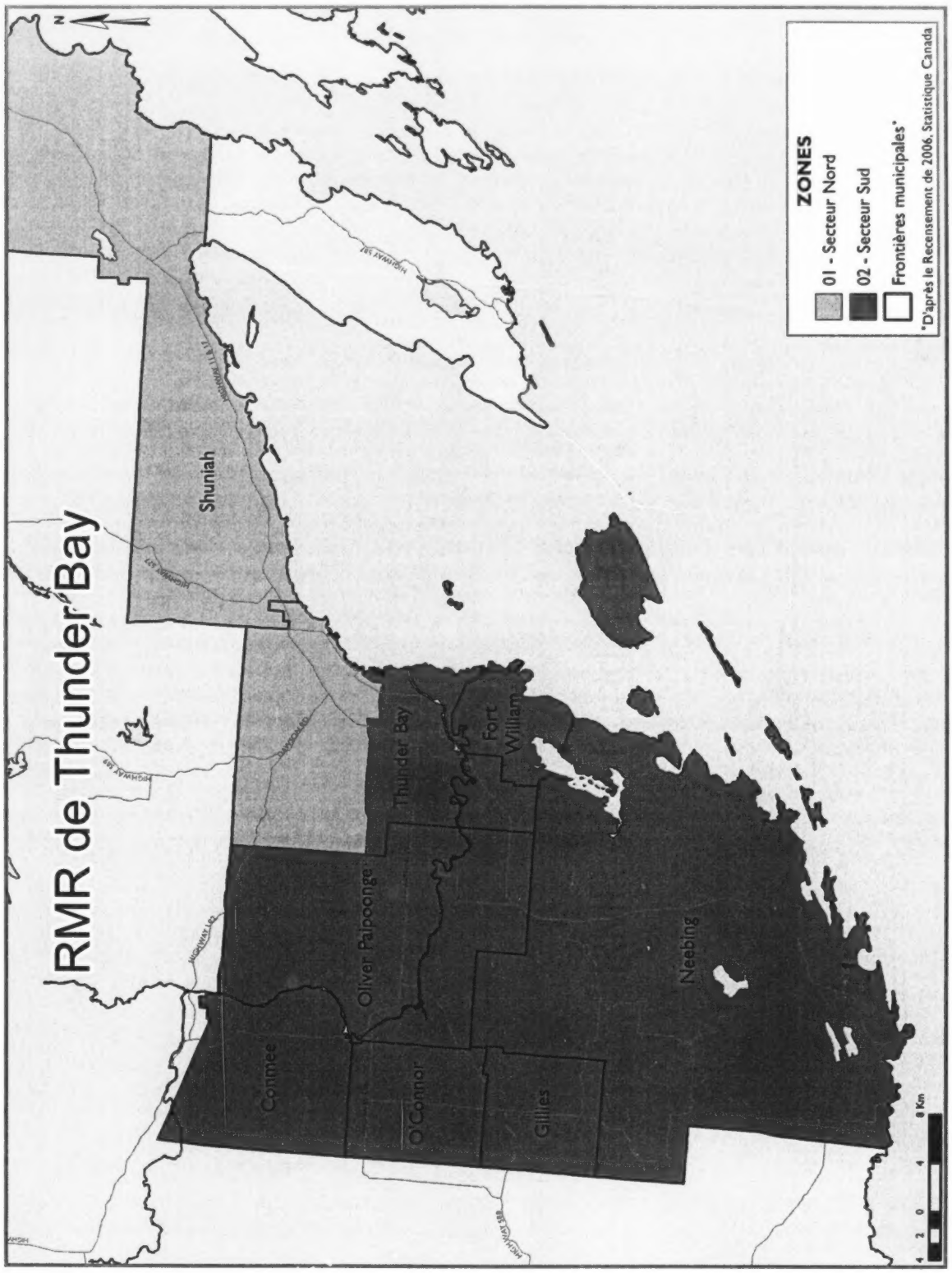
Comparer, d'année en année, les loyers moyens des logements neufs et existants peut mener à des conclusions légèrement trompeuses, car les unités neuves ont tendance à se louer plus cher que celles de construction moins récente. En excluant les immeubles neufs, il est possible de se faire une meilleure idée de l'augmentation réelle que subissent la plupart des locataires. Dans les 35 grands centres urbains réunis, le loyer moyen des appartements de deux chambres existants s'est accru de 2,4 % d'octobre 2009 à octobre 2010, soit à un rythme semblable à celui relevé d'octobre 2008 à octobre 2009 (2,3 %). Les plus fortes majorations ont été enregistrées à St. John's (8,9 %), Regina (6,3 %) et Winnipeg (4,5 %); elles sont le reflet du resserrement de la conjoncture du marché locatif dans ces RMR. À l'opposé, on constate une baisse du loyer moyen dans les immeubles existants à Calgary (2,7 %) et à Windsor (0,4 %).

L'Enquête sur les logements locatifs que la SCHL a menée en octobre 2010 englobe aussi les appartements en copropriété offerts en location dans les centres suivants : Calgary, Edmonton, Montréal, Ottawa, Québec, Regina, Saskatoon, Toronto, Vancouver et Victoria. Dans six de ces dix centres, le taux d'inoccupation des appartements en copropriété à louer était de 2,0 % ou moins. Les plus bas taux ont été observés à Saskatoon (0,9 %), Regina (1,4 %) et Victoria (1,6 %) et les plus hauts, à Edmonton (5,2 %), Calgary (5,2 %) et Montréal (4,2 %). C'est à Vancouver (1 610 $), Toronto (1 590 $), Calgary (1 385 $) et Ottawa-Gatineau (partie ontarienne, 1 212 $) que les appartements en copropriété se louaient le plus cher en moyenne. Les loyers mensuels moyens des appartements de deux chambres étaient plus élevés dans le cas des copropriétés que dans celui des logements locatifs traditionnels d'initiative privée, et ce, dans tous les centres à l'étude.

Taux d'inoccupation des appartements (%) par grand centre

	oct.09	oct.10
Abbotsford	6,1	6,5
Barrie	3,8	3,4
Brantford	3,3	3,7
Calgary	5,3	3,6
Edmonton	4,5	4,2
Gatineau	2,2	2,5
Grand Sudbury	2,9	3,0
Guelph	4,1	3,4
Halifax	2,9	2,6
Hamilton	4,0	3,7
Kelowna	3,0	3,5
Kingston	1,3	1,0
Kitchener	3,3	2,6
London	5,0	5,0
Moncton	3,8	4,2
Montréal	2,5	2,7
Oshawa	4,2	3,0
Ottawa	1,5	1,6
Peterborough	6,0	4,1
Québec	0,6	1,0
Regina	0,6	1,0
Saguenay	1,5	1,8
Saint John	3,6	5,1
Saskatoon	1,9	2,6
Sherbrooke	3,9	4,6
St. Catharines-Niagara	4,4	4,4
St. John's	0,9	1,1
Thunder Bay	2,3	2,2
Toronto	3,1	2,1
Trois-Rivières	2,7	3,9
Vancouver	2,1	1,9
Victoria	1,4	1,5
Windsor	13,0	10,9
Winnipeg	1,1	0,8
Tous les centres	**2,8**	**2,6**

[1] Les grands centres urbains correspondent aux régions métropolitaines de recensement (RMR) définies par Statistique Canada. Font exception la RMR d'Ottawa-Gatineau, qui est considérée comme deux centres distincts pour les besoins de l'Enquête sur les logements locatifs, et Charlottetown, qui est une agglomération de recensement (AR).


RMR de Thunder Bay
ZONES
01 - Secteur Nord
02 - Secteur Sud
Frontières municipales*
*D'après le Recensement de 2006, Statistique Canada
Shuniah
Thunder Bay
Fort William
Oliver Paipoonge
Neebing
Conmee
O'Connor
Gillies
8 Km

DESCRIPTION DES ZONES DE L'ELL – RMR DE THUNDER BAY	
Zone 1	**Secteur Nord :** Partie de la région métropolitaine de recensement (RMR) de Thunder Bay située au nord d'une ligne longeant approximativement les 10e et 11e Avenues jusqu'à la rue Edward; ensuite à l'est de la rue Edward jusqu'au chemin Oliver; puis au nord du chemin Oliver jusqu'à la limite ouest de la RMR.
Zone 2	**Secteur Sud :** Partie de la RMR de Thunder Bay située au sud d'une ligne longeant approximativement les 10e et 11e Avenues jusqu'à la rue Edward; ensuite à l'ouest de la rue Edward jusqu'au chemin Oliver; puis au sud du chemin Oliver jusqu'à la limite ouest de la RMR.
Zones 1-2	**RMR de Thunder Bay**

TABLEAUX COMPRIS DANS LES RAPPORTS SUR LE MARCHÉ LOCATIVE

Fournis dans TOUS les Rapports sur le marché locative

Données sur les appartements d'initiative privée

1.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
1.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen
1.2.1 Taux d'inoccupation (%), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.2.2 Loyer moyen ($), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.3.1 Taux d'inoccupation (%), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
1.3.2 Loyer moyen ($), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
1.4 Taux d'inoccupation (%), selon la fourchette de loyers et le nombre de chambres

Fournis dans CERTAINS des Rapports sur le marché locative

Données sur les appartements d'initiative privée

1.3.3 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble

Données sur les maisons en rangée d'initiative privée

2.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
2.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen

Données sur les appartements et les maisons en rangée d'initiative privée

3.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
3.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen

Fournis dans les rapports de Québec, Montréal, Ottawa, Toronto, Regina, Saskatoon, Edmonton, Calgary, Vancouver et Victoria

Données sur les appartements en copropriété offerts en location *

4.1.1 App. en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL - Taux d'inoccupation (%)
4.1.2 Loyer moyen ($) des app. en coprop. offerts en location et des app. d'initiative privée visés par l'ELL - nbre de chambres
4.1.3 Loyer moyen ($) des appartements en copropriété offerts en location
4.2.1 Appartements en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL, Taux d'inoccupation global (%) - taille de l'immeuble
4.3.1 Univers des coprop., nbre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'inoccupation, Appartements en copropriété.
4.3.2 Univers des coprop., nbre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'inoccupation, Appartements en copropriété - taille de l'immeuble

Fournis dans les rapports de Montréal, Toronto, Vancouver, St. John's, Halifax, Québec, Barrie, Ottawa, Regina, Saskatoon, Calgary, Edmonton, Abbotsford, Kelowna et Victoria

Données sur les logements locatifs du marché secondaire

5.1 Loyer moyen ($) des logements locatifs du marché secondaire selon le type de logement
5.2 Nbre et pourcentage estimatifs de ménages occupant des log. locatifs du marché secondaire selon le type de log.

1.1.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Thunder Bay

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10
Zone 1 - Secteur Nord	6,7 c	4,7 d	2,5 a	1,8 a	1,0 a	1,6 a	1,0 d	**	1,8 a	1,8 a
Zone 2 - Secteur Sud	5,0 b	5,0 d	4,5 a	3,1 b	1,5 a	2,2 a	0,0 b	2,1 c	3,0 a	2,7 a
Thunder Bay (RMR)	**5,6 b**	**4,9 c**	**3,5 a**	**2,4 a**	**1,2 a**	**1,8 a**	**0,7 a**	**1,6 c**	**2,3 a**	**2,2 a**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Thunder Bay

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10
Zone 1 - Secteur Nord	474 a	519 a	643 a	666 a	778 a	805 a	896 a	976 a	722 a	751 a
Zone 2 - Secteur Sud	484 a	495 a	573 a	582 a	697 a	706 a	831 a	812 a	636 a	643 a
Thunder Bay (RMR)	**480 a**	**503 a**	**607 a**	**624 a**	**742 a**	**763 a**	**874 a**	**915 a**	**681 a**	**700 a**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):
a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.3 Univers des appartements d'initiative privée et nombre d'unités vacantes en octobre 2010 selon la zone et le nombre de chambres RMR de Thunder Bay

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers
Zone 1 - Secteur Nord	4 d	93	18 a	1 043	25 a	1 550	**	83	49 a	2 769
Zone 2 - Secteur Sud	8 d	153	32 b	1 031	26 a	1 225	1 c	50	67 a	2 460
Thunder Bay (RMR)	**12 c**	**246**	**50 a**	**2 074**	**51 a**	**2 776**	**2 c**	**133**	**116 a**	**5 229**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Thunder Bay

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10
Zone 1 - Secteur Nord	6,7 c	4,7 d	2,8 a	2,3 a	1,8 a	2,1 a	1,0 d	**	2,3 a	2,2 a
Zone 2 - Secteur Sud	5,5 b	5,0 d	5,6 a	3,8 b	2,2 a	2,5 a	5,3 b	4,4 c	3,9 a	3,2 a
Thunder Bay (RMR)	**5,9 b**	**4,9 c**	**4,2 a**	**3,0 a**	**2,0 a**	**2,3 a**	**2,4 b**	**2,5 c**	**3,1 a**	**2,7 a**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen des appartements d'initiative privée[1] selon le nombre de chambres
RMR de Thunder Bay

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.08 à oct.09	oct.09 à oct.10	oct.08 à oct.09	oct.09 à oct.10	oct.08 à oct.09	oct.09 à oct.10	oct.08 à oct.09	oct.09 à oct.10	oct.08 à oct.09	oct.09 à oct.10
Zone 1 - Secteur Nord	1,7 b	4,3 d	5,1 b	1,8 c	3,4 b	2,4 b	**	**	3,7 b	2,4 b
Zone 2 - Secteur Sud	2,4 c	-0,9 d	3,6 b	2,4 a	2,2 b	2,5 a	++	++	2,6 a	2,2 a
Thunder Bay (RMR)	**2,1 c**	**1,6 c**	**4,4 b**	**2,1 b**	**2,9 a**	**2,4 a**	**	**	**3,2 b**	**2,3 a**

[1]La variation en pourcentage du loyer moyen constitue une mesure de l'évolution du marché et est fondée sur les immeubles qui ont fait partie de l'échantillon les deux années.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
++ La variation du loyer n'est pas statistiquement significative. Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0) sur le plan statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.2.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres
RMR de Thunder Bay

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10
Thunder Bay (RMR)										
Avant 1940	10,1 d	**	10,0 b	7,6 b	6,0 c	7,0 c	5,3 d	5,6 d	8,9 b	7,5 b
1940 à 1959	2,8 c	1,5 a	4,5 c	2,7 b	2,1 c	2,0 b	0,0 a	**	3,2 b	2,2 b
1960 à 1974	4,7 b	**	1,6 a	0,9 a	0,8 a	0,8 a	0,0 c	0,0 c	1,4 a	0,9 a
1975 à 1989	6,5 b	0,0 c	1,0 a	0,7 a	0,9 a	2,0 b	**	**	1,0 a	1,5 a
1990 ou après	**	**	**	**	0,0 a	2,0 c	0,0 c	**	1,3 a	3,4 c
Tous les immeubles	5,6 b	4,9 c	3,5 a	2,4 a	1,2 a	1,8 a	0,7 a	1,6 c	2,3 a	2,2 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.2.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres RMR de Thunder Bay

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10
Thunder Bay (RMR)										
Avant 1940	437 a	452 a	521 a	527 a	621 a	618 a	740 a	727 b	537 a	545 a
1940 à 1959	472 a	478 a	540 a	550 a	661 a	676 a	805 b	**	584 a	599 a
1960 à 1974	538 a	570 a	634 a	655 a	738 a	764 a	842 a	945 b	690 a	712 a
1975 à 1989	444 a	506 b	655 a	681 a	758 a	769 a	1 028 a	1 062 a	725 a	741 a
1990 ou après	**	**	710 b	673 b	869 b	920 a	876 a	911 a	847 a	890 a
Tous les immeubles	480 a	503 a	607 a	624 a	742 a	763 a	874 a	915 a	681 a	700 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):
a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.3.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres RMR de Thunder Bay

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10
Thunder Bay (RMR)										
3 à 5 unités	3,6 d	**	5,7 b	3,7 c	2,5 b	3,1 d	1,4 d	**	3,9 b	3,7 c
6 à 19 unités	6,4 b	5,0 d	5,5 b	4,7 b	1,4 a	2,3 a	0,0 c	**	3,4 b	3,4 b
20 à 49 unités	5,4 a	**	1,9 a	0,7 a	0,9 a	0,7 a	0,0 a	0,0 a	1,6 a	0,8 a
50 à 99 unités	9,1 a	0,0 a	0,0 a	0,4 a	0,9 a	2,3 c	**	**	0,7 a	1,5 c
100 unités et +	a.l.u.	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Tous les immeubles	5,6 b	4,9 c	3,5 a	2,4 a	1,2 a	1,8 a	0,7 a	1,6 c	2,3 a	2,2 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.3.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres RMR de Thunder Bay

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10
Thunder Bay (RMR)										
3 à 5 unités	428 a	459 b	523 a	533 a	650 a	710 a	856 a	884 a	598 a	634 a
6 à 19 unités	464 a	481 a	569 a	582 a	674 a	686 a	857 a	881 a	623 a	639 a
20 à 49 unités	522 b	544 b	632 a	649 a	767 a	790 a	**	**	705 a	721 a
50 à 99 unités	548 a	543 a	699 a	737 a	829 a	856 a	**	**	785 a	810 a
100 unités et +	a.l.u.	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Tous les immeubles	480 a	503 a	607 a	624 a	742 a	763 a	874 a	915 a	681 a	700 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):
a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.3.3 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble RMR de Thunder Bay

Zone	3-5		6-19		20-49		50-99		100+	
	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10
Zone 1 - Secteur Nord	4,1 c	3,1 d	3,6 c	3,2 c	0,9 a	0,9 a	0,8 a	1,5 c	**	**
Zone 2 - Secteur Sud	3,8 a	4,2 c	3,2 b	3,5 b	2,4 a	0,7 a	**	**	a.l.u.	a.l.u.
Thunder Bay (RMR)	**3,9 b**	**3,7 c**	**3,4 b**	**3,4 b**	**1,6 a**	**0,8 a**	**0,7 a**	**1,5 c**	**	**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.4 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la fourchette de loyers RMR de Thunder Bay

Fourchette de loyers	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Total	
	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10
Thunder Bay (RMR)										
Moins de 400 $	5,5 d	**	0,0 c	**	**	**	a.l.e.	a.l.e.	3,3 d	**
400 à 499 $	6,6 c	1,0 d	10,0 c	6,6 c	**	5,3 d	a.l.e.	a.l.e.	9,0 b	4,7 c
500 à 599 $	**	6,0 d	4,4 c	3,5 c	3,2 d	1,2 d	a.l.e.	**	4,0 b	3,2 c
600 à 699 $	**	**	1,5 a	2,7 b	1,6 b	2,8 b	**	**	1,6 a	2,7 a
700 à 799 $	**	**	1,2 a	1,0 a	1,0 a	2,8 b	**	**	1,0 a	2,2 a
800 $ et +	a.l.e.	**	**	0,0 c	0,5 a	1,3 a	0,9 d	1,2 a	0,5 a	1,2 a
Toutes les fourchettes	5,6 b	4,9 c	3,5 a	2,4 a	1,2 a	1,8 a	0,7 a	1,6 c	2,3 a	2,2 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

NOTE TECHNIQUE

Différence entre la variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) ET la variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement)

Variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) : Le résultat (hausse ou baisse) du calcul de la variation en pourcentage des loyers moyens d'une année à une autre (par exemple : dans le cas d'un loyer moyen qui passerait de 500 $ une année donnée à 550 $ l'année suivante, le résultat serait une hausse de 10 %) est influencé par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, l'ajout à l'univers de l'Enquête d'ensembles neufs de logements locatifs luxueux, la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires peuvent faire monter les loyers moyens par rapport à l'année précédente) et par la variation du niveau des loyers (c'est-à-dire par les hausses et les baisses du niveau des loyers exigés par les propriétaires-bailleurs).

Variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement) : Cette mesure permet d'estimer la variation du niveau des loyers. Cette estimation est effectuée à partir d'immeubles qu'ont en commun les échantillons des Enquêtes sur les logements locatifs menées en octobre l'an dernier et en octobre cette année. Par contre, le résultat est quand même influencé, dans une certaine mesure, par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, par la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires, des facteurs qui ne sont pas mesurés par l'Enquête, les données recueillies n'étant pas assez détaillées).

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur les logements locatifs** (ELL) chaque année en avril et en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'Enquête porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles d'initiative privée qui comptent au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. Les enquêteurs obtiennent des données sur les loyers du marché, les logements disponibles et les logements inoccupés pour tous les immeubles compris dans l'échantillon. La plupart des résultats diffusés dans la présente publication portent sur les immeubles d'appartements d'initiative privée.

L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. L'Enquête a lieu pendant les deux premières semaines des mois d'avril et octobre, et ses résultats reflètent la conjoncture du marché à ce moment-là.

L'Enquête sur les logements locatifs que mène la SCHL permet de connaître les taux d'inoccupation, les taux de disponibilité et les loyers moyens des logements neufs ou existants. En octobre 2006, la SCHL a adopté une nouvelle mesure qui permet d'estimer le taux de variation des loyers dans les immeubles existants seulement. Cette mesure tient compte d'immeubles qu'ont en commun les échantillons des enquêtes de l'année en cours et de l'année précédente. En examinant comment évoluent les loyers dans les immeubles existants, on fait abstraction de l'incidence que peuvent avoir les immeubles neufs, les immeubles convertis et le renouvellement de l'échantillon sur le pourcentage de variation des loyers. Les estimations relatives aux immeubles existants sont diffusées dans le *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants pour le Canada* et dans les *Rapports sur le marché locatif : Faits saillants* de chaque province. Les loyers pratiqués dans les immeubles neufs et dans les immeubles existants y figurent également. Les taux de variation des loyers sont statistiquement significatifs dans le cas des immeubles existants, alors qu'ils peuvent ne pas l'être dans le cas de certains calculs touchant les loyers des logements neufs et existants.

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LE MARCHÉ LOCATIF SECONDAIRE

Chaque année en septembre et en octobre, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur le marché locatif secondaire** (EMLS) pour mesurer les forces en présence sur ce marché. Ce dernier englobe les logements qui ne sont pas visés par l'Enquête sur les logements locatifs (ELL). Voici les types de logement que la SCHL inclut dans l'EMLS :

- maisons individuelles offertes en location;
- maisons jumelées offertes en location (maisons situées dans un ensemble comptant deux logements de taille comparable qui partagent un seul toit et qui sont situés soit côte à côte, soit l'un derrière l'autre);
- maisons en rangée en propriété absolue offertes en location;
- appartements offerts en location dans un duplex (immeuble comptant deux logements superposés);
- appartements accessoires offerts en location (logements distincts situés à l'intérieur d'une habitation);
- logements en copropriété offerts en location (catégorie pouvant comprendre plusieurs types de logement, mais essentiellement composée d'appartements);
- appartements situés dans un bâtiment commercial ou un autre type d'immeuble renfermant un ou deux logements.

L'EMLS est effectuée dans certaines régions métropolitaines de recensement (RMR). Elle comporte trois volets :

- l'Enquête auprès des ménages sur les loyers;
- l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété (menée auprès des ménages locataires);
- l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété (menée auprès des propriétaires).

Les trois enquêtes se font par téléphone. Dans l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, les données sont obtenues du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge et peuvent être recueillies sur place si aucun contact téléphonique n'a pu être établi. Dans les deux autres enquêtes, l'information est recueillie auprès d'un adulte faisant partie du ménage. Les trois enquêtes ont lieu en septembre et en octobre, et les résultats témoignent de la conjoncture du marché à ce moment-là.

Dans le cas de l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, la SCHL publie des données sur le nombre d'unités louées et sur les taux d'inoccupation. Dans le cas de l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété et de l'Enquête auprès des ménages sur les loyers, elle publie des données sur les loyers moyens. Chaque estimation fournie est assortie d'un code à une lettre indiquant son degré de fiabilité statistique (déterminé selon le coefficient de variation, ou c.v.). Les appartements en copropriété offerts en location ont fait l'objet de l'EMLS dans les RMR suivantes : Vancouver, Victoria, Calgary, Edmonton, Regina, Saskatoon, Toronto, Ottawa, Montréal et Québec (NOTE : les données sur les copropriétés offertes en location n'ont pas été compilées pour Regina et Saskatoon). D'autres logements du marché locatif secondaire ont été visés par l'EMLS à Abbotsford, Barrie, Calgary, Edmonton, Halifax, Montréal, Ottawa, Québec, St. John's, Toronto Regina, Saskatoon, Kelowna, Vancouver et Victoria.

DÉFINITIONS

Logement disponible : Un logement locatif est considéré comme étant disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant (voir la définition de « logement vacant »).

Loyer : Montant réel que les locataires paient pour leur logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire.

Les chiffres sur les loyers moyens figurant dans la présente publication donnent une bonne indication du montant que paient les locataires selon la taille des logements et le secteur géographique. Les services comme le chauffage, l'électricité et l'eau chaude peuvent être inclus ou non dans le loyer.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

Ensemble de logements en rangée locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements contigus avec entrée privée qui sont offerts en location. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les ensembles. Les logements (ou maisons) en rangée sont parfois appelés logements en bande.

Logement vacant : Un logement est considéré comme étant vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait l'être immédiatement.

Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit, selon les données du recensement de la population, compter au moins 10 000 habitants pour former une AR et au moins 100 000 habitants pour former une RMR. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le volume de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR et les AR englobent des municipalités ou des subdivisions de recensement.

Toutes les données figurant dans la présente publication de la SCHL sont fondées sur les secteurs définis aux fins du Recensement de 2001 et 2006 de Statistique Canada.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs et l'Enquête sur le marché locatif secondaire n'auraient pas pu être effectuées sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles des différentes régions du Canada. La SCHL apprécie grandement leur travail acharné ainsi que l'aide qu'ils lui apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profitera à l'ensemble du secteur de l'habitation.

L'indicateur de l'abordabilité des logements locatif

La Société canadienne d'hypothèques et de logement a élaboré un nouvel indicateur de l'abordabilité des logements locatifs afin d'évaluer dans quelle mesure un marché locatif est abordable pour les ménages qui y sont locataires. On calcule d'abord combien un ménage locataire doit gagner pour être en mesure de payer le loyer médian des appartements de deux chambres sans y consacrer plus de 30 % de son revenu. Ensuite, on divise la moyenne triennale mobile des revenus médians des ménages locataires par le revenu minimum requis. Le quotient est multiplié par 100, et le produit devient notre indicateur. Ce dernier sera supérieur à 100 si moins de 30 % du revenu est requis, et inférieur si 30 % du revenu ne suffit pas à payer le loyer médian des appartements de deux chambres. En général, l'indicateur augmentera si un marché devient plus abordable et diminuera dans le cas contraire.

Les chiffres estimatifs dont se sert la SCHL dans le cas du revenu médian des ménages locataires sont fondés sur les résultats de l'Enquête sur la dynamique du travail et du revenu, de Statistique Canada. Des données sont disponibles pour la période allant de 1994 à 2005. La SCHL a établi des prévisions depuis 2006.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2010 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées – Tableaux supplémentaires, régions

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

L'OBSERVATEUR DU LOGEMENT AU CANADA 2010, avec un volet consacré au logement et à l'économie

De portée nationale, exhaustif et riche en analyses perspicaces, L'Observateur du logement au Canada trace un portrait complet des tendances et des enjeux concernant le logement au pays. Consultez les données supplémentaires disponibles en ligne et **téléchargez votre exemplaire GRATUIT dès aujourd'hui!**

65786_2010_A01